

Kommun

Pedersöre kommun

Dokument

Detaljplanebeskrivning

Datum

30.5.2017

PEDERSÖRE KOMMUN

ÄNDRING AV DEL AV SANDSUND I DETALJPLAN



**ÄNDRING AV DEL AV SANDSUND I DETALJPLAN
DETALJPLANEBSKRIVNING**

Författare **Christoffer Rönnlund**
Datum **30.5.2017**
Granskare **Jonas Lindholm**
Granskad **30.5.2017**

Ramboll
Hovrättsplanaden 19 E
65100 VASA
T +358 20 755 7600
F +358 20 755 7602
www.ramboll.fi

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	4
1.1	Identifikationsuppgifter	4
1.2	Detaljplaneområdets läge	4
1.3	Planens namn och syfte	6
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen	6
2.	SAMMANDRAG	6
2.1	Olika skeden i detaljplaneprocessen	6
2.2	Detaljplanen	6
2.3	Genomförandet av detaljplanen	7
3.	UTGÅNGSPUNKTERNA	7
3.1	Utredning om förhållandena på detaljplaneområdet	7
3.1.1	Allmän beskrivning av området	7
3.1.2	Naturmiljön	7
3.1.3	Den byggda miljön	8
3.1.4	Markägförhållanden	10
3.2	Planeringssituationen	10
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör detaljplaneområdet	10
3.2.1.1	De riksomfattande målen för områdesanvändningen	10
3.2.1.2	Landskapsplanen	10
3.2.1.3	Generalplan	11
3.2.1.4	Gällande detaljplan	12
3.2.1.5	Byggnadsordningen	13
3.2.1.6	Baskarta	13
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	13
4.1	Behovet av detaljplanering	13
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	13
4.3	Deltagande och samarbete	14
4.3.1	Intressenter	14
4.3.2	Anhängiggörande	14
4.3.3	Deltagande och växelverkan	14
4.3.4	Myndighetssamarbete	15
5.	MÅL FÖR DETALJPLANEN	15
5.1	Mål enligt utgångsmaterialet och som uppkommit under detaljplaneprocessen	15
6.	DETALJPLANENS UTFORMNING	15
6.1	Detaljplaneutkastet	15
6.1.1	Utlåtanden och åsikter som inkommit när detaljplaneutkastet varit framlagt till officiellt påseende och beaktandet av dem	17
6.2	Detaljplaneförslaget	17
6.2.1	Utlåtanden och anmärkningar som inkommit när detaljplaneförslaget varit framlagt till officiellt påseende och bemötandet av dem	17
7.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	17
7.1	Planens struktur	17
7.1.1	Dimensionering	17

7.1.2	Markägoförhållanden	17
7.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	18
7.3	Detaljplanens förhållande till övriga planer	18
7.4	Områdesreserveringar – Beteckningar och bestämmelser	18
7.5	Namn	18
8.	PLANENS KONSEKVENSER	19
8.1	Utredning om konsekvenserna i planeringsområdet	19
8.1.1	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	19
8.1.2	Konsekvenser för den byggda miljön	19
8.1.3	Samhällsekonomiska konsekvenser	19
8.1.4	Störande faktorer i miljön	20
9.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	20
9.1	Genomförande och tidsplanering	20

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Planeringen förverkligas som ett samarbetsprojekt mellan Pedersöre kommun och Ramboll Finland Oy. Lantmäteringenjör (YH) Christoffer Rönnlund har fungerat som planläggare och Lantmäteringenjör YH Jonas Lindholm har fungerat som kvalitetsgranskare.

Information om detta program och planlägningsprojektet fås av kommunens planläggare (kontaktuppgifterna nedan).

PLANLÄGGARE:

Pedersöre kommun

Skrufvilagatan 2
68910 BENNÄS
Tel. (06) 785 0111
www.pedersore.fi

Kontaktperson:

Planläggare:
Anna-Karin Pensar
T +358 44 7557619
E-post: anna-karin.pensar@pedersore.fi

PLANLÄGGNINGSKONSULT:

Ramboll Finland Oy

Hovrättsplanaden 19 E
65100 VASA
Tel. 020 755 7600
www.ramboll.fi

Kontaktperson:

Planläggare:
Lantm.ingenjör YH Christoffer Rönnlund
T +358 44 312 2301
E-post: christoffer.ronnlund@ramboll.fi

Kvalitetsgranskare:

Lantm.ingenjör YH Jonas Lindholm
T +358
E-post: jonas.lindholm@ramboll.fi

1.2 Detaljplaneområdets läge

Området som omfattas av planläggningen är beläget i Sandsund, i Pedersöre kommun. Området ligger i Gamla Sandsund intill Bennäsvägen i närheten av både daghem och skola. Avståndet till kommunens centrum i Bennäs är ca 7 km medan avståndet till regionens centrum Jakobstad endast är 4 km.

Detaljplaneområdets regionala läge har anvisats i **bild 1** och dess riktgivande läge i **bild 2**.

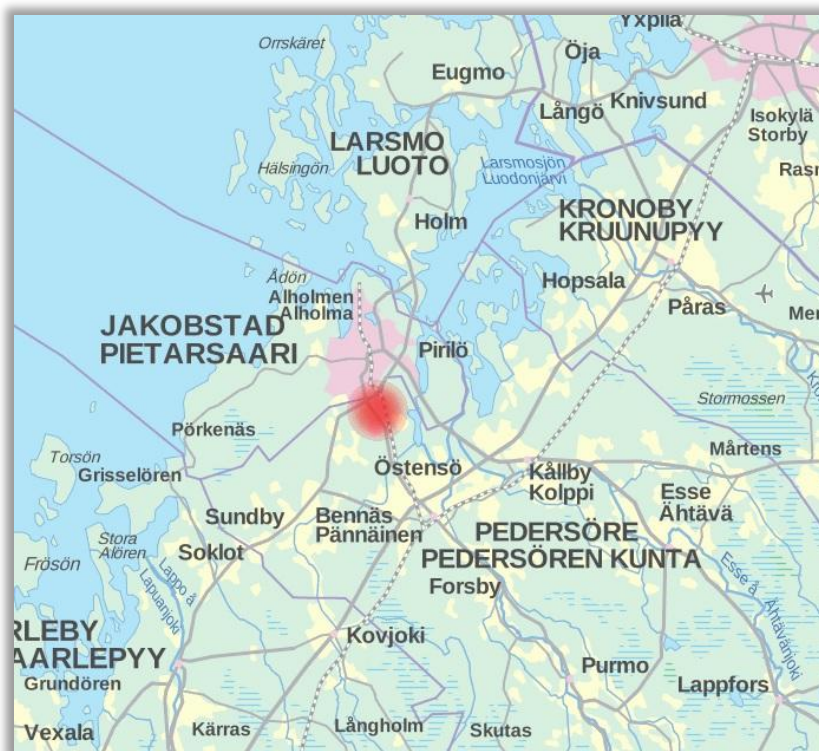


Bild 1. Områdets regionala läge © Lantmäteriverket.

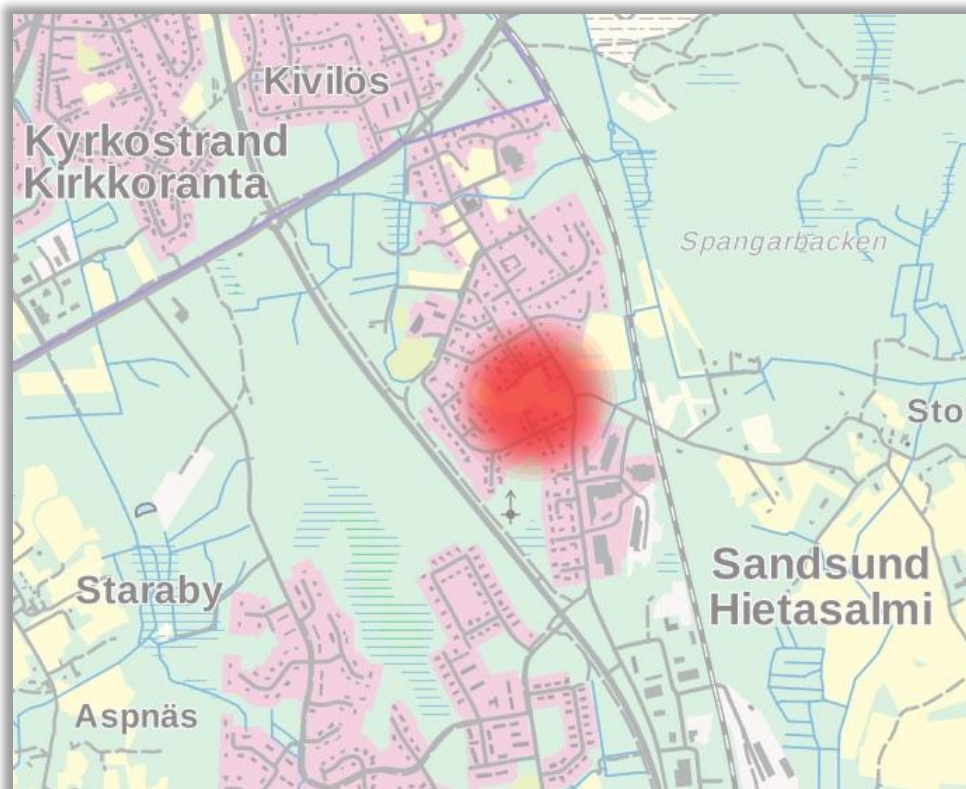


Bild 2. Områdets riktgivande läge. © Lantmäteriverket.

1.3 Planens namn och syfte

Planens namn är **ÄNDRING AV DEL AV SANDSUND I DETALJPLAN.**

Med projektet eftersträvas att erhålla en tidsenlig detaljplan som motsvarar de aktuella behov som finns i området. Planläggningen har påbörjats eftersom det finns ett behov att se över markanvändningen och tomtindelningen inom området. Genom planläggningen strävar man efter att göra området mer attraktivt för boende. Man avser även se över byggnadsskyddet på området. Läs mer i *punkt 4.1 – Behovet av detaljplanering*.

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Befintliga och aktuella utredningar för detaljplaneområdet beaktas. Utredningarna kompletteras enligt behov.

Bilagor:	Bilaga 1:	<i>Program för deltagande och bedömning.</i>
	Bilaga 2:	<i>Byggnadsinventering</i>
	Bilaga 3:	<i>Bemötandesammanställning, utkastskedet.</i>
	Bilaga 4:	<i>Bemötandesammanställning, förslagsskedet. (tillfogas senare i processen).</i>

2. SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i detaljplaneprocessen

29.2.2016 §	Kommunstyrelsen beslutar påbörja en revidering av detaljplanen.
26.8.2016 § 75	Målsättningarna diskuterades i planläggningssektionen.
9.11.2016	Ett diskussionstillfälle tillsammans med markägarna ordnades vid Kyrkoby skola.
2.6.2017	Kungörelse gällande påbörjandet av detaljplanen på kommundens anslagstavla för offentliga kungörelser samt i de lokala dagstidningarna. Kungörelsen i samband med att PDB (Program för deltagande och bedömning) framlades till officiellt påseende.
5.6-5.7.2017	PDB och utkast till påseende.
___-___-___201__	Detaljplaneförslaget till påseende.
___-___201__ § ___	Planeringssektionen godkände detaljplanen.
___-___201__ § ___	Kommunstyrelsen godkände detaljplanen.
___-___201__ § ___	Kommunfullmäktige godkände detaljplanen.

2.2 Detaljplanen

De centrala markområdesreserveringarna i detaljplanen är beteckningar för boende och rekreation. En del av beteckningarna är styrda genom bestämmelser som anpassats pga. miljöns särdrag i den befintliga markanvändningen. Detaljplanens beteckningar och bestämmelser förevisas noggrannare på detaljplanekartan och under *punkt 7.4 Områdesreserveringar – Beteckningar och bestämmelser*.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Förverkligandet av detaljplanen kan påbörjas när detaljplanen blivit godkänd i kommunfullmäktige och vunnit laga kraft. Förverkligandet ankommer på främst på privata markägare.

3. UTGÅNGSPUNKTERNA

3.1 Utredning om förhållandena på detaljplaneområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Detaljplaneområdet utgörs av ett ca 4,6 ha stort markområde som sedan tidigare är detaljplanerat. Omgivningen är relativt tätbebyggd men med en lantlig karaktär. Byggnationen på området är blandad, här finns både äldre välbevarade hus men även nyare bebyggelse. Det finns goda förutsättningar för boende i området. Skola och daghem finns på gångavstånd medan avståndet in till Jakobstad är ca 4 km.



Bild 3. Vy över området. Bilden är tagen från Kvarngränd.

3.1.2 Naturmiljön

I dagens läge är området grönt och lantligt. Mellan Skolhusvägen och Kvarngränd finns en äng som ger öppenhet i landskapet. Någon naturinventering har inte gjorts eftersom området sedan tidigare till stora delar är bebyggt.

Topografi

Planläggningsområdet finns på ca 7-8m över havet. Området är flackt.

Vattendrag och vattenhushållning

På området finns inga vattendrag. Kommunal vattenledning finns utbyggt på området.

Naturskydd

På området finns inga naturskyddsområden. Närmsta naturskyddsområde är Sandsundfjärden som ligger ca 1,5km öster om planläggningsområdet.

3.1.3 Den byggda miljön

Bebyggelsen på området är varierande. Längs med Bennäsvägen finns en gårdsgrupp som härstammar från 1700-talets slut. Gårdsgruppen består av både bostadshus och ekonomibyggnader. Särskilt vissa av de gamla ekonomibyggnaderna är i dåligt skick medan endast en av de gamla bostadsbyggnaderna är i lite sämre skick. I övrigt finns på området, främst längs med Skolhusvägen, hus som är uppförda på 1970–80-talet. Längs med Rigränd finns byggnader som är av betydligt nyare ursprung.

För ändamålet har uppgjorts en byggnadsinventering. Inventeringen finns som bilaga 2 till planbeskrivningen.



Bild 4. Bebyggelsen på området är varierande. Här finns äldre klassiska bondstugor med tillhörande ekonomibyggnader, 70-tals hus och även nya moderna hus.

Boende och befolkningens struktur

I dagens läge finns nio bostadshus inom området. Den gällande detaljplanen ger dock möjlighet till ytterligare förtätning av bebyggelsen.

Samhällsstruktur

Hela planläggningsområdet utgörs enligt miljöcentralens kartor av tätortsområde.



Bild 5. Bilden förevisar samhällsstrukturen. Röd färg; Tätortsområden, Blå färg; Landsbygdsbebyggelse/glesbygdsbebyggelse. © SYKE/YKR © MML, Esri Finland. (Kartan har bearbetats).

Rekreation och fritidsverksamhet

På området finns inga rekreationsanläggningar. I närområdet finns goda möjligheter till rekreation, på ett avstånd av ca 500 m finns fotbollsplan och rink. På ett avstånd av några kilometer finns ett brett utbud av rekreationsmöjligheter.

Trafik

Skolhusvägen, Kvarngränd och Rigränd betjänar trafiken inom området. Huvudvägen till området är Bennäsvägen. Bennäsvägen ansluter vidare till Nya Bennäsvägen och Jakobstads omfartsväg.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

På området finns inga fornminnen. Kulturmiljö finns i form av äldre bostadshus och ekonomibyggnader. På området finns tre äldre bostadshus, det äldsta är uppfört i slutet av 1790-talet och de andra två i början av 1800-talet. Tillsammans bildar byggnaderna en viktig helhet som har betydelse för bybilden. Information om byggnaderna hittas i bilaga 2 – byggnadsinventering.

Teknisk försörjning

På området finns utbyggt el-, avlopps och vattenledningsnät.

3.1.4 Markägoförhållanden

Fastigheterna på området är i privat ägo.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör detaljplaneområdet

3.2.1.1 De riksomfattande målen för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (Statsrådets beslut 30.11.2000) fick laga kraft 26.11.2001 och revideringen av dem trädde i kraft den 1.3.2009. De riksomfattande målen för områdesanvändningen är grupperade enligt sakinnehåll i följande helheter, av vilka alla förutom nummer fem gäller för detaljplaneområdet:

1. Fungerande regionstruktur
2. Enhetligare samhällsstruktur och kvalitet på livsmiljön
3. Kultur och naturarv, rekreation i det fria och naturresurser
4. Fungerande förbindelsenät och energiförsörjning
5. Specialfrågor i Helsingforsregionen
6. Helheter av särskild betydelse som natur- och kulturmiljöer.

3.2.1.2 Landskapsplanen

För kustområdet i Österbotten gäller Österbottens landskapsplan (*fastställd: 21.12.2010*). Planen innehåller en översiktlig planering av områdesanvändningen i landskapet eller i dess delområde. Landskapsplanens uppgift är att fastställa områdesanvändningen och samhällsstrukturens principer och visa områdesreserveringar som hör till nationella eller landskapliga målsättningar eller områdesanvändning som berör fler än en kommun i en så bred utsträckning och noggrannhet att områdesanvändningarna kan sammanfogas. Vid utarbetandet av landskapsplanen bör speciell vikt läggas vid bl.a. en hållbar användning av vatten- och jordämnena och näringslivets verksamhetsförutsättningar i landskapet; landskapet, vårdandet av naturresurserna och kulturarvet samt att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation (MBL 28 §).

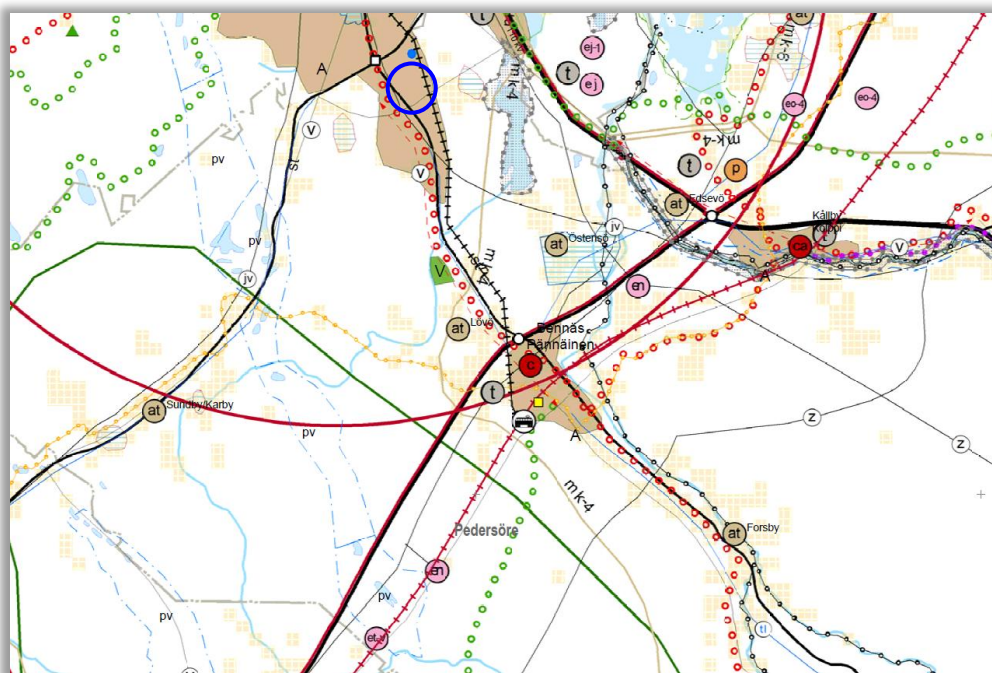


Bild 6. Utdrag ur Österbottens landskapsplan. (fastställt: 21.12.2010). Blå cirkel anger områdets läge.

För detaljplaneområdet finns följande reserveringar i landskapsplanen:

Området ingår i Jakobstadsregionens stadsutvecklingszon (**kk-2**). Enligt beteckningens planeringsbestämmelser bör Jakobstads ställning som ett regioncentrum i landskapet främjas och vid planeringen av markanvändningen bör den nuvarande strukturen vara utgångspunkten. Planområdet ligger inom samma tätortsområde (**A**) som Jakobstads centrum som omfattar områden som är detaljplanerade eller som ska detaljplaneras.

Gamla Bennäsvägen som ligger i detaljplanområdets östra är i landskapsplanen anvisad som en **viktig cykelled**. Stomvattenledning (**v**) och avloppsvattenledning är anvisad längs Gamla Bennäsvägen.

Varken i etapplandskapsplan 1 gällande handel eller i etapplandskapsplan 2 gällande förnybar energi finns några särskilda målsättningar eller utvecklingsprinciper för området.

3.2.1.3 Generalplan

På området gäller Kyrkoby delgeneralplan utan rättsverkningar från 2013. I delgeneralplanen är detaljplanområdet anvisat som småhusdominerat bostadsområde (AP). Rekreatiomsområdet väster om detaljplanområdet är anvisat som rekreatiomsområde (V). Den del av detaljplanområdet som ligger öster om Gamla Bennäsvägen är anvisat som jord- och skogsbruksdominerat område (M).

Bild 8. Utdarg ur den gällande detaljplanen.

3.2.1.5 Byggnadsordningen

Byggnadsordningen är godkänd av kommunfullmäktige i Pedersöre den 27.6.2011.

3.2.1.6 Baskarta

Som bas i planeringen har kommunens tidsaktuella baskarta använts.

4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

Kommuner har enligt finsk lagstiftning planläggningsmonopol i sin egen kommun och således bör det genom planläggningsprocessen hållas ett smidigt och informativt samarbete med Pedersöre kommun. Intressenter bör ges möjlighet att höras och där av ordnas officiella påseendeskedet för allmänheten.

Som första steg utarbetas ett *Program för deltagande och bedömning (PDB)*. PDB sätts till officiellt påseende. Under påseendeskedet kan intressenter lämna in åsikter och av myndigheter begärs utlåtande. PDB är en informativ handling och berättar vad planläggningsarbetet handlar om, vilka lagparagrafer som styr planläggningen och vem som står som kontaktperson vid eventuella frågor samt vilka konsekvenser som skall bedömas. Om behov finns uppdateras PDB under planläggningsprocessen.

Som andra steg utarbetas ett *detaljplaneutkast* för markanvändningen, i vilket inkommen respons från påseendeskedet för PDB beaktas. Uppgjorda och befintliga utredningar som berör projektet beaktas. När en fungerande utformning i detaljplanen erhållits sätts planutkastet till officiellt påseende. Under påseendeskedet kan intressenter lämna in åsikter och av myndigheter begärs utlåtande. Första och andra steget utförs i detta fall parallellt.

Som tredje steg utarbetas ett *detaljplaneförslag*, i vilket inkommen respons från påseendeskedet för utkastet beaktas. Förslaget uppgörs för att erhålla en optimal lösning. När en fungerande planlösning erhållits sätts förslaget till officiellt påseende. Under påseendeskedet kan intressenter lämna in anmärkningar och av myndigheter begärs utlåtande.

Som fjärde steg görs behövliga *justeringar* i förslaget. Tekniska justeringar utförs på basen av inkommen respons från påseendeskedet för förslaget. Stora förändringar i förslaget kan medföra att förslaget åter en gång sätts till officiellt påseende. Små korrigeringar i förslaget kräver dock inte ett nytt påseendeskede.

Som femte, och sista, fas skall kommunen godkänna planförslaget. Besvär kan göras mot godkännandet. Inkommer inga besvär vinner planen laga kraft.

4.1 Behovet av detaljplanering

Behovet har uppkommit eftersom man har velat se över markanvändningen och tomternas placering inom området. Genom att omdisponera tomterna ämnar man göra området till ett än mer attraktivt bostadsområde. I planläggningen ser man även över behovet av byggnadsskydd på området.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Kommunstyrelsen beslöt den 29.2.2016 att områdets detaljplan skall revideras. Initiativet till revideringsarbetet har tagits av såväl markägare på området och av Pedersöre kommun.

4.3 Deltagande och samarbete

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken. Som intressenter i planeringen har följande definierats (enligt MBF 28 §):

4.3.1 Intressenter

Myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen:

- Pedersöre kommuns olika förvaltningar – (Skrufvilagatan 2, 68910 Bennäs)
- Närings-, trafik- och miljöcentralen – (PB 262, 65101 Vasa)
- Österbottens museum – (Museigatan 3-4, 65100 Vasa)
- Österbottens räddningsverk/Bennäs brandstation (Brandvägen 1, 68910 Bennäs)
- Social- och hälsovårdsverket i Jakobstad – (Ekovägen 11, 68620 Jakobstad)

Områdets företag, lokala sammanslutningar och organisationer vars bransch berörs av detaljplanen.

Alla de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen:

- Användare, innehavare, markägare och invånare i planeringsområdet och dess influensområde.
- Föreningar och sammanslutningar, vilkas verksamhetsområde eller intressegrupper planändringen kan ha konsekvenser för.

4.3.2 Anhängiggörande

Genom en kungörelse i samband med påseendeskedet för PDB (Programmet för deltagande och bedömning) och detaljplaneutkastet har det meddelats allmänheten om projektstarten 2.6.2017. Den 2.6.2017 sattes en kungörelse upp i Pedersöre kommungård. Föredragningslistor och protokoll har kunnat ses på www.pedersore.fi.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Denna punkt kompletteras med datum under detaljplaneprocessen när respektive skede behandlats.

- PDB (Program för deltagande och bedömning) var framlagt under tiden 5.6–5.7.2017 i enlighet med MBL 63 § och MBF 30 §.
- Detaljplaneutkastet var framlagt under tiden 5.6–5.7.2017 i enlighet med MBL 62 §. Begäran om utlåtande över utkastet sändes till berörda myndigheter och sammanslutningar i enlighet med MBF 30 §. Över utkastet inkom __ utlåtande/n och __ åsikt/er.
- Detaljplaneförslaget var framlagt under tiden __. __ - __. __. 201__ i enlighet med MBL 65 §. Begäran om utlåtande över förslaget sändes till berörda myndigheter och sammanslutningar i enlighet med MBF 27 § och MBF 28 §. Över förslaget inkom __ utlåtande/n och __ anmärkning/ar.

4.3.4 Myndighetssamarbete

I inledningsskedet har det inte ansetts behövt med myndighetssamråd. Berörda myndigheter hörs under planläggningsprocessen. Vid behov ordnas myndighetssamråd senare under planläggningsprocessen.

5. MÅL FÖR DETALJPLANEN

Detaljplanearbetets utförande:

5 § – *Målen för områdesplanering i Markanvändnings och bygglagen* utgör grund för planläggningsarbetet.

5.1 Mål enligt utgångsmaterialet och som uppkommit under detaljplaneprocessen

Bakgrundsmaterial

Landskapsplanen, befintlig generalplan, befintliga detaljplaner och uppgjord vägplan samt den aktuella fastighetsindelningen utgör det basmaterial som reviderings- utvidgningsarbetet bygger vidare på. Uppgjord byggnadsinventering används i arbetet.

Samhällsstruktur

Målsättningen är att ändringarna i markanvändningen ska stöda sig på den befintliga samhälls- och infrastrukturen. Området är sedan tidigare ett tätortsområde och genom planändringen strävar man efter att förtäta samhällsstrukturen utan att förstöra områdets karaktär.

Trafik

Inom området finns från tidigare fungerande trafiklösningar. I planläggningen bör man se till att nya tomter har säkra och ändamålsenliga anslutningar till allmän väg eller gata och att det finns ett fungerande nät av lätt-trafikleder.

6. DETALJPLANENS UTFORMNING

I det utarbetade planutkastet har beaktats de målsättningar och korrigeringsbehov som framförts från kommunens sida. Befintlig markanvändning har analyserats och konstaterade behov av planläggningsstrukturella förbättringar har utförts. Förutom beaktandet av de klarlagda behoven/målen i *punkt 4.1, punkt 5 och punkt 5.1*, har normala revideringsåtgärder utförts.

Justeringsåtgärder har utförts på tomter, kvarter och detaljplanegator.

6.1 Detaljplaneutkastet

Detaljplan som ändras och det nya planutkastet förevisas nedan. Området som berörs av ändringen har markerats med röd punkt-streckad linje i bägge bilderna.

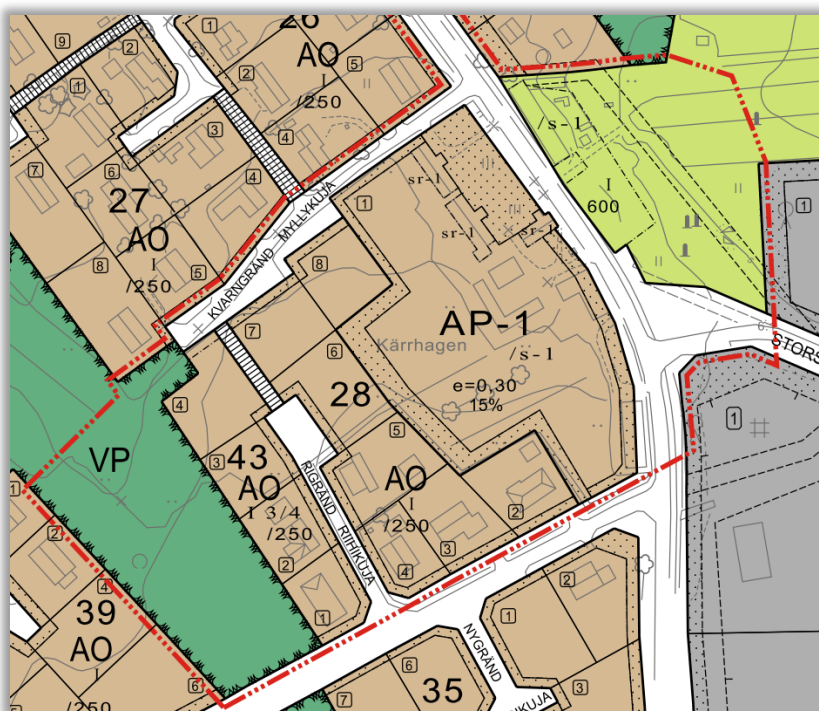


Bild 9. Detaljplan som ändras.

Detaljplaneutkastet 25.4.2017. För noggrannare information, se plankarta.

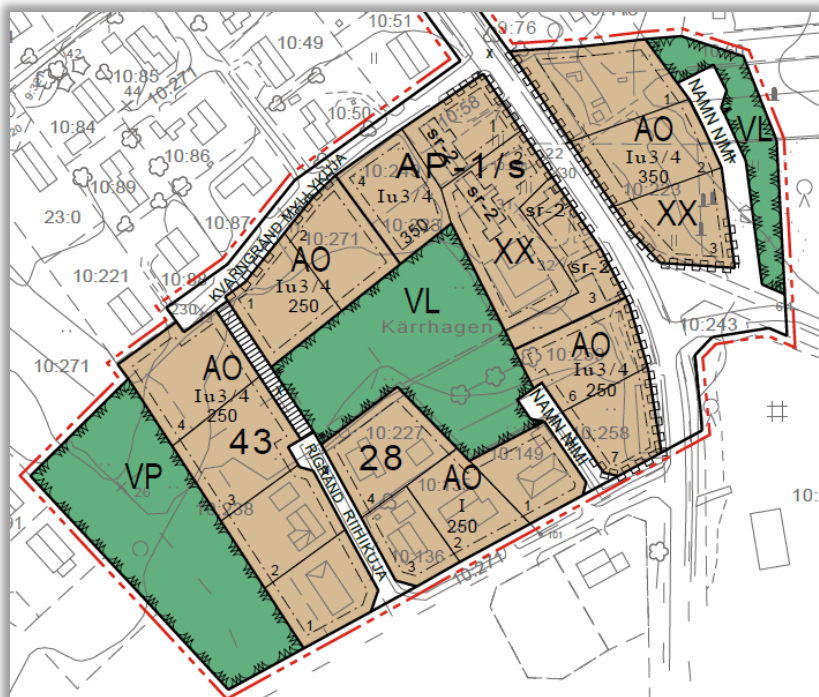


Bild 10. Nytt detaljplaneutkast 25.4.2017.

Utförda ändringar i korthet:

I detaljplanen har tomtindelningen ändrats och ett område för allmän rekreation (VL) tillsatts. Samtidigt har ett nytt småhuskvarter tillsatts på östra sidan av Bennäsvägen. Kvarngrändens gatuområde har rätats ut så att tomterna blir mer enhetliga. Tomterna i kvarter 43 har förstorats något. En ny gatuförbindelse har anvisats från Skolhusvägen.

6.1.1 Utlåtanden och åsikter som inkommit när detaljplaneutkastet varit framlagt till officiellt påseende och beaktandet av dem

En sammanställning över myndighetsutlåtanden och inlämnade åsikter från detaljplaneutkastets officiella påseende, samt bemötandet av dem, redovisas i Bilaga 3 – Bemötandesammanställning, utkastskedet. (Läggs till senare.)

6.2 Detaljplaneförslaget

Ändringar från detaljplaneutkastet:

(Läggs till senare.)

6.2.1 Utlåtanden och anmärkningar som inkommit när detaljplaneförslaget varit framlagt till officiellt påseende och bemötandet av dem

En sammanställning över myndighetsutlåtanden och inlämnade anmärkningar från detaljplaneförslagets officiella påseende, samt bemötandet av dem, redovisas i Bilaga 4 – Bemötandesammanställning, förslagsskedet. (Läggs till senare.)

7. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

7.1 Planens struktur

Planen innehåller reserveringar för boende, närrekreation och gator. Näromgivningen består till stor del av områden för boende varvid detta område sammansluter väl till omkringliggande områden.

7.1.1 Dimensionering

I den tidigare detaljplanen har det funnits 12 tomter för boende. Av dessa tolv har en tomt delats upp i flertalet mindre tomter. I den reviderade planen finns 19 tomter anvisade för boende. I denna revidering har man mer noggrant styrt byggandet på området. I den reviderade planen har även tillkommit nya områden för närrekreation medan ett jord- och skogsbruksområde har tagits bort. Byggrätten varierar mellan 250 och 350 v-m² per tomt. I AP-1/s -kvarteret utgörs byggrätten av på området befintliga byggnader med en separat definierad tilläggsbyggnadsrätt.

7.1.2 Markägförhållanden

Inom området finns flertalet markägare och fastighetsindelningen är något splittrad. Nya tomter i detaljplaneutkastet består i vissa fall av flera fastigheter. För att genomföra detaljplanen krävs således att fastighetsindelningen inom området ses över och justeras. Eftersom justeringar i fastighetsindelningen är förenat med kostnader, bör markägarna ge sitt samtycke till ändringar-

na i detaljplanens tomtindelning före planförslaget läggs till påseende och senare förs förgodkännande.

7.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Genom att i planlägningsarbetet beakta de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna på området säkerställer man att de värdefulla vyerna i närmiljön bevaras och ges möjlighet till utveckling. Ången mitt i kvarteret är viktig för att bevara för att områdets karaktär ska bibehållas. Därigenom blir också området ett attraktivare bostadsområde.

7.3 Detaljplanens förhållande till övriga planer

Beaktan av landskapsplanen:

Detaljplanen står i god samklang med landskapsplanen. Planlägningsområdet finns inom Jakobstadsregionens stadsutvecklingszon (kk) och även inom samma tätortsområde (A) som Jakobstads centrum. Området är sedan tidigare planlagt och delvis bebyggt. Området stöder den samhällsstruktur och den service som finns i Jakobstad.

Beaktan av delgeneralplan (inte rättsverkande):

Från generalplanen har gjorts mindre avvikelser i detaljplanen. Det område som finns öster om Bennäsvägen har i detaljplanen planlagts för boende medan området i delgeneralplanen är anvisat som jord- och skogsbruksområde. Avvikelsen kan inte anses vara betydande eftersom det i delgeneralplanen finns anvisat A-område i den direkta närheten. Överlag är detaljplanen uppgjord i samklang med delgeneralplanen.

7.4 Områdesreserveringar – Beteckningar och bestämmelser

Detaljplanens beteckningar finns presenterade i nedanstående punkter samt angivna på kartan. Bestämmelserna enbart på kartan.

AO	Kvartersområde för fristående småhus
AP-1	Kvartersområde för småhus
VP	Park
VL	Område för närrekreation
/s	Område, där miljön bevaras

Övriga beteckningar: se detaljplanekartan.

7.5 Namn

Planens namn är **Ändring av del av Sandsund I detaljplan.**

8. PLANENS KONSEKVENSER

8.1 Utredning om konsekvenserna i planeringsområdet

8.1.1 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Området är sedan tidigare bebyggt och här finns inga värdefulla växt-/djurarter eller naturtyper. I planläggningen ändras ett större sammanhängande ängsområde från tomtmark till närrekreattionsområde. Bevarande av ängsmarken i rekreationsbruk påverkar området och naturmiljön positivt. Överlag medför planen inga betydande konsekvenser för naturen eller naturmiljön.

Landskapets särdrag

Landskapet består sedan tidigare av bebyggd miljö. Planen medför ytterst små konsekvenser för landskapet och dess särdrag.

8.1.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Boende och befolkningens struktur

I och med planändringen ändras tomtstrukturen på området. Genom att försöka göra de obebyggda tomterna mera attraktiva görs justeringar i tomternas läge, storlek och form. Ändringen medför dock inga betydande konsekvenser för invånarna och befolkningens struktur.

Rekreation och fritidsverksamhet

Planändringen kan anses ha små men goda konsekvenser för närrekreationen inom området. Detta eftersom området omdisponeras och ett närrekreattionsområde anges i områdets mitt. På så vis stävar man efter att bevara områdets gröna karaktär även då planen är förverkligad och tomterna är bebyggda. Vid behov kan rekreationsrelaterade funktioner anläggas på området.

Trafik

I planläggningen har man strävat efter att skapa säkra anslutningar från tomterna till gatuområdet. De nya tomterna ansluts till en tomtgata medan befintliga tomter ges tydliga platser för in- och utfart. Bennäsvägens gatuområde har breddats något vilket även medför möjlighet till förbättringar i framtiden. Planen kan anses ha ringa men goda konsekvenser för trafiken.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Den bebyggda miljön har inventerats och utvärderats. De byggnader som har ett värde för området ges i planen en skyddsbeteckning/-bestämmelse. Ekonomibygnader i dåligt skick har inte skyddats men miljön har /s-beteckning för att säkerställa att områdets karaktär bevaras. Genom att uppmärksamma de värdefulla byggnaderna värnar man om att bevara dessa till kommande generationer. Konsekvenserna för kulturmiljön kan således anses små men positiva.

Teknisk försörjning

Befintlig teknisk försörjning kommer att nyttjas i högre grad än i dag i samband med att planen förverkligas. Några nya stora satsningar behöver inte göras. Konsekvenserna kan således bedömas som ringa.

8.1.3 Samhällsekonomska konsekvenser

Konsekvenserna för samhällsekonomin bedöms som ytterst ringa. Detaljplanen ger inte upphov till några stora ändringar som i sin tur skulle påverka samhällsekonomin på ett betydande sätt.

8.1.4 Störande faktorer i miljön

I närområdet finns ett industriområde. Industriområdet har dock bestämmelser om att det inte får förekomma miljöstörande verksamhet där. Bennäsvägen som går genom området är relativt tätt trafikerad och kan anses utgöra ett störande moment i närmiljön. I övrigt finns i områdets närhet inga störande faktorer. Detaljplanen ger inte upphov till störande faktorer i miljön.

9. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

9.1 Genomförande och tidsplanering

Planen är att detaljplanen skall godkännas i fullmäktige under slutet av 2017. Efter detta ankommer planens förverkligande på markägarna och Pedersöre kommun.